



יסודות הכלכלה חלק ב' – כלכלה עירונית

התערבות ממשלתית



התערבות ממשלתית בשוק הדיור

סוגי התערבות ממשלתית

- דירות בדמי מפתח, דיור מוגן (Rent control).
- דיור ציבורי.
- סובסידיה.
- חלוקת מענקים \ קופונים.



התערבות ממשלתית בשוק הדיור

דמי מפתח

סכום המשולם לבעל נכס, עבור הזכות לשכור את הנכס לתקופה בלתי מוגבלת.

1. **רקע כללי**

החל משנות השלושים, במטרה להגן על שוכרים מפני מחירי השכירות המאמירים, נקבעו פקודות¹ וחוקים שהתערבו ביחסים שבין שוכרי נכסים לבין בעלי הנכסים. התערבות זו התמקדה בשני תחומים מרכזיים: הארכה של תקופת השכירות באותם תנאי שכירות מקוריים ללא הגבלת זמן (מבלי שלבעלים תהיה האפשרות להפסיקה) וקיבוע של גובה דמי השכירות. המשמעות הכלכלית שיצרו החוקים בנכסים שעליהם הם חלו, היתה דרמטית:

- החוק העביר חלק מהונו של הבעלים לדייר (באמצעות הענקת יתרון כלכלי לדייר על חשבון הבעלים).
- החוק יצר שותפות כפויה ובה חיכוך כלכלי רב אשר הקטין את שווי זכויות הצדדים.

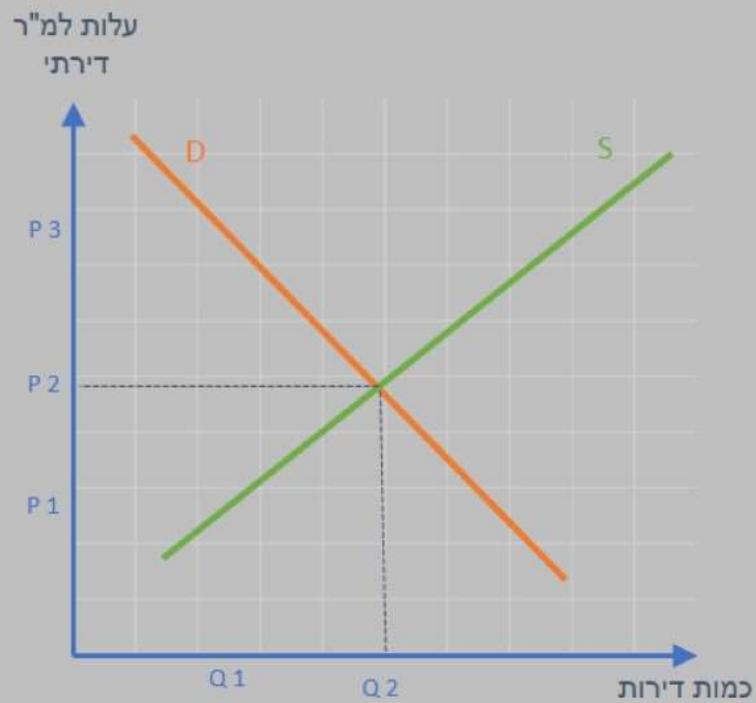
מאז החיקוק הראשון בנושא הגנת הדייר ועד היום, נעשים בחוקים אלה שינויים תכופים שמביאים לצמצום בהשפעותיו השליליות על המשק באמצעות שחיקה הדרגתית ברמת ה"הגנה" שמעניק החוק לדיירים. תיקוני חקיקה אלה, הביאו לצמצום ניכר במספר הנכסים התפוסים על ידי דיירים מוגנים וכיום מספרם מוערך במספר עשרות אלפי נכסים² שרוב רובם מצויים בשלוש הערים הגדולות: תל אביב, ירושלים וחיפה.

פרק ט' - שומה לנכסים התפוסים ע"י דייר מוגן

התערבות ממשלתית בשוק הדיור

שוק חופשי

עקומות היצע וביקוש נורמליות.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

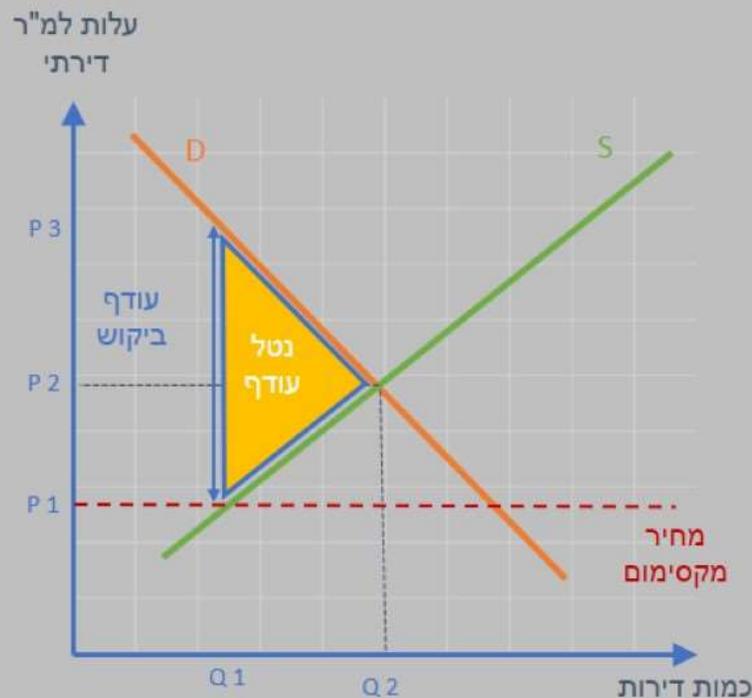
התערבות ממשלתית בשוק הדיור

דמי מפתח

סכום המשולם לבעל נכס, עבור הזכות לשכור את הנכס לתקופה בלתי מוגבלת.

תוצאות

- כדאיות נמוכה להשכיר דירות, הפסד לבעלים.
- אי כדאיות לשמור על נכסים (התיישנות דירות).
- קושי במציאת דירה להשכרה (מי שמצא דירה הרוויח).
- היווצרות עודפי ביקוש ונטל עודף.



התערבות ממשלתית בשוק הדיור

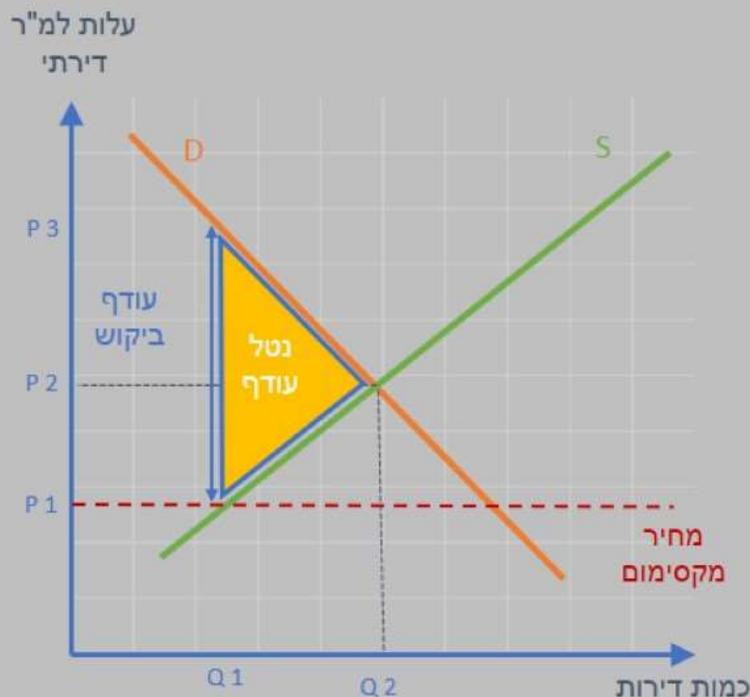
דמי מפתח

סכום המשולם לבעל נכס, עבור הזכות לשכור את הנכס לתקופה בלתי מוגבלת.

תוצאות

- כדאיות נמוכה להשכיר דירות, הפסד לבעלים.
- אי כדאיות לשמור על נכסים (התיישנות דירות).
- קושי במציאת דירה להשכרה (מי שמצא דירה הרוויח).
- היווצרות עודפי ביקוש ונטל עודף.

❖ [Malpezi](#) - 1998, חקר את מדיניות דמי המפתח בקהיר. מצא כי במצב בו קיימים דמי מפתח, כלומר, בעלי הדירות לא יכולים לפנות את הדיירים, הדבר מוביל לעליה בשכ"ד בשאר שוק הדיור.



התערבות ממשלתית בשוק הדיור

דיור ציבורי

- דירות בבעלות המדינה.
- המדינה משכירה אותם במחירים מסובסדים (פרזות, עמידר).
- פתרון למשקי הבית שלא מסוגלים לרכוש דירה.
- באופן כזה רק חלק מהכנסת הצרכן מוקדשת לדיור ונותרת לו שארית לצרוך מוצרים אחרים.



התערבות ממשלתית בשוק הדיור

חוסר יעילות הדיור ציבורי

- עלויות בנייה גבוהות - הממשלה בונה את הדירות ומשלמת ביוקר עקב חוסר ניסיון, חוסר התמחות וכו'.
 - התועלת אינה מקסימלית (עשוי להיות במיקום מרוחק או קומה גבוה לאדם בעל מוגבלות).
 - דירה ציבורית חדשה עולה יותר מדירה ישנה באיכות נמוכה.
- ❖ **פיצוי סלוצקי** - פיצוי בהכנסה המאפשר את רכישת הסל המקורי. הצרכן יעדיף לצרוך מוצרים אחרים ולוא דווקא דירה שנבחרה עבורו. כלומר, יעדיף מענק (כסף מזומן), על דיור הציבורי.
- ❖ **GREEN & MALPEZZI** - (2003), מצאו כי לא רק שהתועלת מדיור הציבורי נמוכה מהמחיר (לטענתם קיימת אפקטיביות בגובה של 2/3 מהמענק בלבד), אלא גם שעלויות הבניה הממשלתיות, הן כמעט פי שתיים מעלויות הבניה בשוק.

התערבות ממשלתית בשוק הדיור



סובסידיה

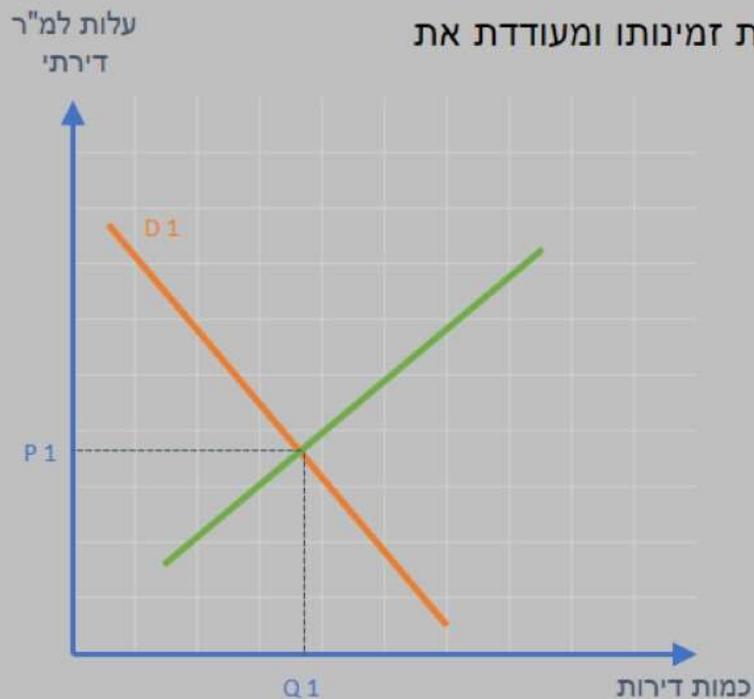
- תמיכה כספית ממשלתית. תשלום המועבר על ידי הממשלה לצרכן או ליצרן עבור רכישת מוצר. התמיכה מפחיתה את מחיר המוצר בעבור הצרכן וכך מגבירה את זמינותו ומעודדת את רכישתו.

התערבות ממשלתית בשוק הדיור



סובסידיה

- תמיכה כספית ממשלתית. תשלום המועבר על ידי הממשלה לצרכן או ליצרן עבור רכישת מוצר. התמיכה מפחיתה את מחיר המוצר בעבור הצרכן וכך מגבירה את זמינותו ומעודדת את רכישתו.

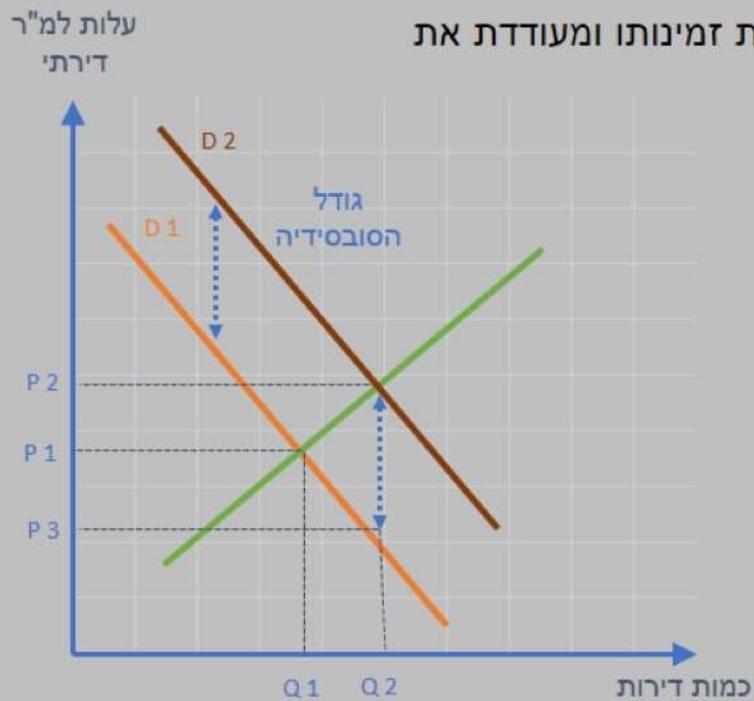


כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

התערבות ממשלתית בשוק הדיור

סובסידיה

- תמיכה כספית ממשלתית. תשלום המועבר על ידי הממשלה לצרכן או ליצרן עבור רכישת מוצר. התמיכה מפחיתה את מחיר המוצר בעבור הצרכן וכך מגבירה את זמינותו ומעודדת את רכישתו.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

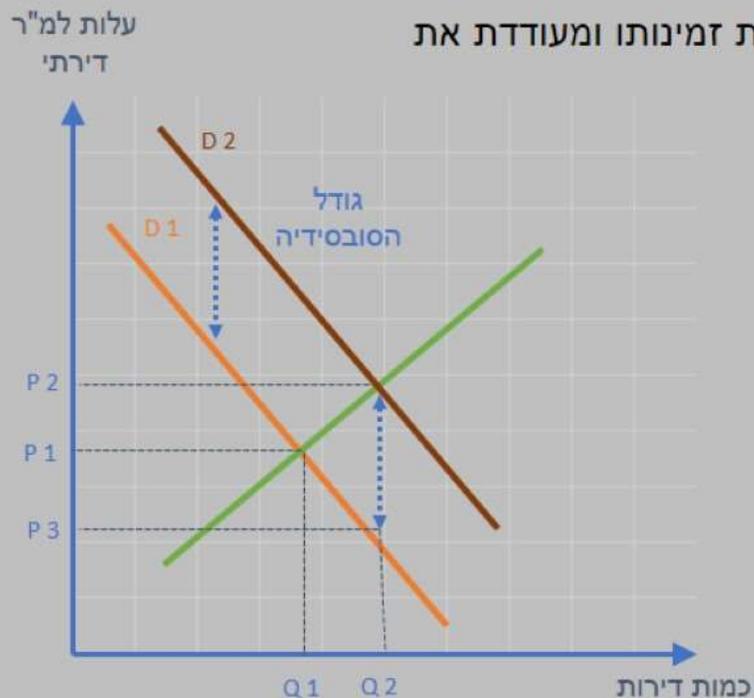
התערבות ממשלתית בשוק הדיור

סובסידיה

- תמיכה כספית ממשלתית. תשלום המועבר על ידי הממשלה לצרכן או ליצרן עבור רכישת מוצר. התמיכה מפחיתה את מחיר המוצר בעבור הצרכן וכך מגבירה את זמינותו ומעודדת את רכישתו.

השפעה שלילית

יוצרת עיוות, משום שהכמות המיוצרת מהמוצר המסובסד גדולה יותר מהכמות האופטימלית שהייתה נקבעת על ידי כוחות השוק ללא התערבות ומשום שכדי לממן את הסובסידיה הממשלה מטילה מיסים ומקטינה את ההכנסה הפנויה של הפרטים ואת יכולתם לרכוש את שאר המוצרים.



כלכלה עירונית

בודנשטיין ושות'
שמאי מקרקעין



צפיפות \ הצטופפות (crowding out)

תופעה המתרחשת כאשר מעורבות ממשלתית מוגברת במגזר של כלכלת השוק משפיעה באופן מהותי על שאר השוק, הן בצד ההיצע והן בצד הביקוש.

למשל, סבסוד של יח"ד מסוג א' יוביל להצטופפות בשוק ליח"ד א' אך בד בבד לירידה בביקוש בשוק ב' וכתוצאה מכך - ירידה במחיר וכתוצאה מכך גם ירידה בכמות היחידות המוצעות בשוק זה (Murray, 1999).

התערבות ממשלתי בדיור

זיכוי מס דיור בהכנסה נמוכה (LIHTC - Low-Income Housing Tax Credit)

הוא זיכוי מס לקבלנים בארצות הברית, המעודד בנייה של דיור בר השגה לאוכלוסיות מועטות יכולת.

קופונים ממשלתיים לדיור (Government Housing Vouchers)

קופונים המונפקים לאוכלוסיות מועטות יכולת במטרה לסייע ברכישת דיור.

עד זמן לא רב היה ניתן לנצל את הקופונים רק באזור בו הונפקו, מה שייצר סגרגציה בין אוכלוסיות שונות (בעיקר ע"ב קבוצות אתניות).

על פי ארתור אוסליבן (Arthur O'Sullivan) - מדיניות כזו של קופונים לא מהווה תמריץ ליצירת דירות חדשות למגורים ואינה מייצרת דירות חדשות.

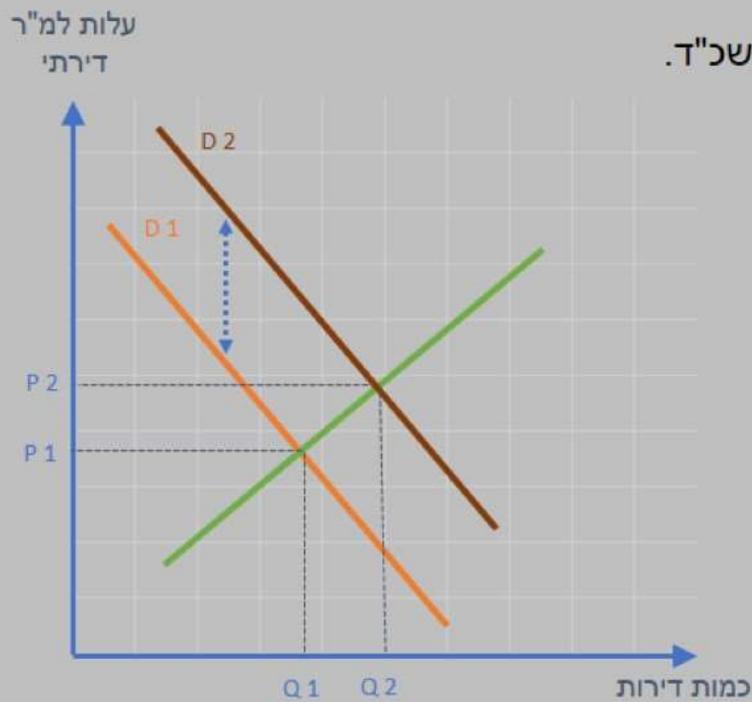
לאחרונה הממשל האמריקאי הפך את הקופונים לניידים.

התערבות ממשלתי בדיוור

קופונים ממשלתיים לדיוור (Government Housing Vouchers)

השפעה שלילית דומה לסובסידיה בצד הצרכן

- מי שלא קיבל מענק נפגע פעמיים: לא קיבל מענק וגם חווה עלייה בשכ"ד.

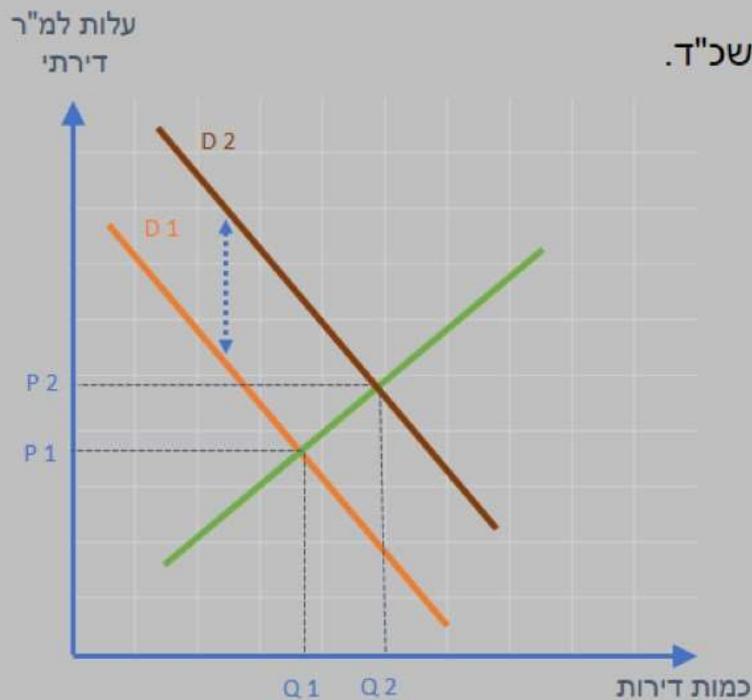


התערבות ממשלתי בדירור

קופונים ממשלתיים לדירור (Government Housing Vouchers)

השפעה שלילית דומה לסובסידיה בצד הצרכן

- מי שלא קיבל מענק נפגע פעמיים: לא קיבל מענק וגם חווה עלייה בשכ"ד.



❖ Susan Athey - מצאה כי עליית מחירי הדירור גורמת לאיבוד של 16%

מההכנסה הפנויה של אוכלוסיות חלשות לעומת איבוד של 3.2%

מההכנסה הפנויה של אוכלוסיות עמידות.



התערבות ממשלתי בדיור

Honig & Flier - (הומלסים) - חסרי דיור

העריכו את גמישות חסרי הבית ביחס לשכר הדירה והגיעו לאומדן של $E = 1.25$. כלומר אם שכ"ד יעלה ב- 10%, מספר מחוסרי בית יעלה ב- 12.5%.

$$E = \frac{\text{Homeless}}{\text{Price change}} = 1.25$$

התערבות ממשלתי בדיור

נטישת בתים - (Abandonment) WHITE

העריכו את גמישות נטישת בתים ביחס לארנונה (מיסים עירוניים) והגיעו לאומדן של $E = 1.17$. כלומר אם הארנונה תעלה ב - 10%, מספר מחוסרי בית יעלה ב - 11.7%.

$$E = \frac{\text{Abandonment}}{\text{Property tax}} = 1.17$$



התערבות ממשלתי בדיור

נטישת בתים (Abandonment) - WHITE

הצעות לפתרון:

1. תמריץ חיובי - הקטנת מס הרכוש.
2. תמריץ שלילי - עיקולי נכסים (לא להמתין עד שבעל הנכס נוטש).

ביקורת

- עשוי לפתור בעיה באזור מסויים אך מעביר את הבעיה לאזור אחר.
- חשש מהמדיניות הממשלתית עלול להוביל לנטישה נרחבת.

הביקורת דומה לביקורת על טענת אולסן (OLSEN) מ - 1979

אולסן הציעה פתרון לשכונות מצוקה, בצורת פינוי דיירים ובניית דיור חלופי עבורם במיקום אחר. כלומר, הריסה ובנייה מחדש של האזור והפיכתו למרכז עסקי (לכאורה כולם נהנים).
.....עשוי לפתור בעיה באזור מסויים אך מעביר את הבעיה לאזור אחר.